Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0176

BrabantWonen
Oss

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

BrabantWonen

Inhoud

BrabantWonen

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**BrabantWonen**
L-nummer	L0176
Vestigingsplaats	Oss
Aantal fte's	235,5

Totaal huurwoningen			14.100		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			522		
Totaal aantal woongelegenheden			**14.622**		
Garages	15.270	m^2	1.018	[weging 0,2]	204
Bedrijfsruimten/winkels	0	m^2	0	[weging 1,0]	0
Overig bezit	1.240	m^2	62	[weging 0,2]	12
Maatschappelijk vastgoed	3.881	m^2	6	[weging 2,0]	12
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**15.708**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**14.850**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)					**14.845**

Verbindingen		
Aantal verbindingen	10	
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0	
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m^2
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	54	
Verstrekte leningen *	3.829	
Rekening courant *	1.474	
Verstrekte garanties *	0	

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg37	DenBosch e.o.	7.245	49,5
Rg40	Noordoost-Brabant	7.377	50,5
	Overig	0	0,0

Referentieregio	**Rg40 Noordoost-Brabant**
Referentiegroep	**Rf05 Gemiddeld profiel**

1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

(verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg37	Rg40	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	0	3.355	23
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.854	5.225	8.079	55
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.036	2.152	3.188	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	7.245	7.377	14.622	100

1.3 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg37	Rg40	Landelijk
Eengezinswoningen	58,8	51,4	65,1	42,8
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	18,9	11,9	12,6	27,0
Meergezinsetagebouw met lift	16,8	10,0	15,9	13,4
Hoogbouw	1,8	21,5	2,5	11,0
Eenheden verzorging	0,0	0,8	3,2	2,2
Overige woongelegenheden	3,6	4,4	0,7	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	3,8	3,5	0,7	8,3
Bouwperiode 1945-1959	27,1	15,7	11,9	13,9
Bouwperiode 1960-1969	23,5	17,0	19,0	17,4
Bouwperiode 1970-1979	12,7	20,2	21,6	18,7
Bouwperiode 1980-1989	18,4	22,6	25,0	20,9
Bouwperiode 1990-1999	8,1	10,6	12,6	10,8
Bouwperiode 2000 en later	6,5	10,3	9,2	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0	0,0

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	9,0	8,9	8,8	10,0	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,1	1,3	1,5	1,3	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	1,2	1,5	1,6	1,1	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	1,5	0,0	0,2	0,1	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	371	395	388	422	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			397	432	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden			160	166	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	74,4	73,2	66,0	67,0	69,1	72,0

* In % van het aantal woongelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

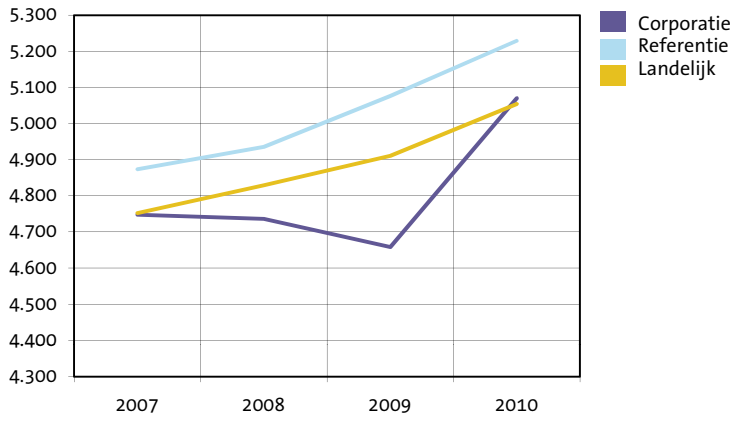
	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.748	4.737	4.659	5.070	107
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					■
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden			■		
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid			■		
Huur in % van maximaal toegestane huur		■			

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)



2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	3.315	3.315	3.086	3.119	22,1	17,9	23,2
Betaalbare woningen	8.731	8.688	10.075	10.112	71,7	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	627	627	781	786	5,6	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	553	553	162	83	0,6	2,0	2,4

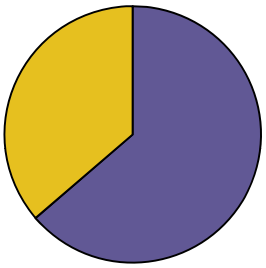
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

					Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	836	788	778	929	63,7	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	496	432	439	531	36,3	33,2	27,7
Passend	1.220	1.200	1.167	1.379	95,0	88,5	89,0
Te duur	101	12	19	59	3,7	7,8	7,5
Te goedkoop	11	8	31	22	1,4	3,7	3,6

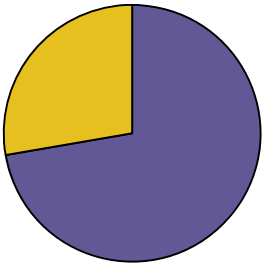
Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.			■		
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.			■		
Passende toewijzing					■
Te dure toewijzing		■			
Te goedkope toewijzing		■			

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2007-2010



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010



Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	143	139	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,02	3,14	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	459	583	704	624	282	306
Mutatieonderhoud	282	265	279	304	165	195
Planmatig onderhoud	629	1.889	2.444	1.998	1.039	821
Totaal onderhoud	1.370	2.736	3.427	2.926	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheid 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	19.784	21.465	878	1.563	2.497	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	3.954	3.059	709	626			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	14.622		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	885		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	6,1	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	15		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	66		
Aantal nultredenwoningen	4.570		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	31,3	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	139		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	9,5	18,7	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	4.052	2.960	277	50	67
Fysieke activiteiten	1.013	345	69	45	54
Totaal	5.065	3.305	346	96	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering				■	
Gemiddelde puntprijs (x € 1)		■			
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenheid			■		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen	■				
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)				■	
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen	■				
Leefbaarheid totaal					■

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

(TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2008-2010 Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Prognoses 2011-2015 Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	**Rg40**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg40**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2010	14.622	34.014	552.282	2.413.323	14.622	34.014	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,9	1,1	1,2	1,0	1,4	1,7	1,5	1,1
Sloop woongelegenheden	0,5	0,6	0,4	0,6	0,3	0,4	0,4	0,6
Aankoop woongelegenheden	1,8	0,2	0,7	0,8	0,0	0,0	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	0,2	0,2	0,8	1,1	0,3	0,3	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,3	0,3	0,6	0,5	0,4	0,6	0,8	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010			■		
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010				■	
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010		■			
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010			■		

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015			■		
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015				■	
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015		■			
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015				■	

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	143	595	490	1.228	525	0,43	
Prognosejaar 2008		419	623	1.042	474	0,45	
Prognosejaar 2009			383	383	319	0,83	
Gerealiseerde productie	51	155	319			0,57	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	104	80	184	201	0,92	
Prognosejaar 2008		85	360	445	126	0,28	
Prognosejaar 2009			351	351	126	0,36	
Gerealiseerde productie	75	0	126			0,52	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	17	17	17	51	30	0,59	
Prognosejaar 2008		97	97	194	16	0,08	
Prognosejaar 2009			17	17	9	0,53	
Gerealiseerde productie	14	7	9			0,40	0,66

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Realisatie-index nieuwbouw*			■		
Realisatie-index sloop*			■		
Realisatie-index verkopen*	■				

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

BrabantWonen

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg37 Realisatie	Bezit	Rg40 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	126	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.854	126	5.225	71
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.036	75	2.152	66
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0
Totaal	7.245	327	7.377	137

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg37 Productie	Bezit	Rg40 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	503	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	2.854	646	5.225	333
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	1.036	178	2.152	0
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	88
Totaal	7.245	1.327	7.377	421

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	23	126	27	4
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.079	55	197	42	2
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.188	22	141	30	4
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	14.622	100	464	100	3

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	3.355	23	503	29	15
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	8.079	55	979	56	12
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.188	22	178	10	6
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	88	5	0
Totaal	14.622	100	1.748	100	12

2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg37	Rg40	Landelijk
Corporatie	15,0	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	16,8	0,0	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	0	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	0	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

BrabantWonen

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	660	795	954	1.005	699	725
Overige bedrijfslasten*	431	493	431	364	1.079	1.205
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.334	2.633	3.353	2.867	1.436	1.259
Variabele lasten	2.426	3.921	4.739	4.235	3.214	3.190
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.432	2.736	3.427	2.926	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	993	1.185	1.312	1.309	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	211	220	247	238	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	146	154	15	70	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	49	64
Netto bedrijfslasten	636	811	1.050	1.002	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	35	139	191	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	636	776	912	811	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	63.367	63.680	63.134
Aantal VHE per fte	63	91	87

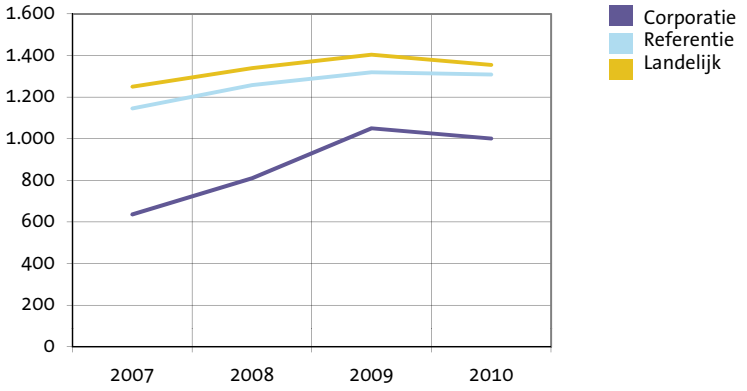
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	636	811	1.050	1.002	57,4
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.322	4.471	4.773	4.933
Netto kasstroom per VHE *	2.253	924	296	1.005
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	2.317	841	94	688
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

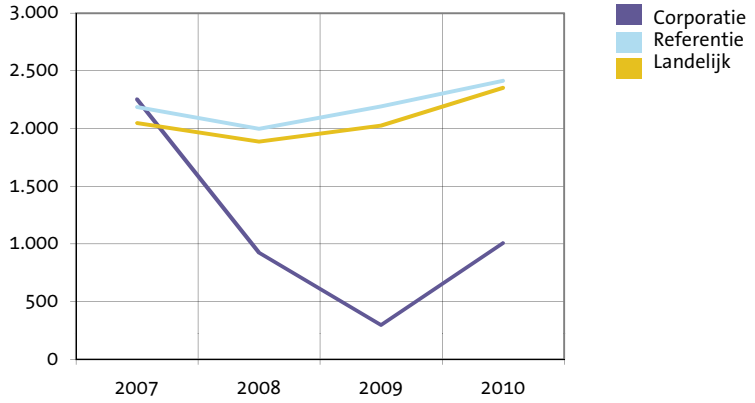
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE	■				
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE	■	■			

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



BrabantWonen

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	51	155	207	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	138.647	137.865	162.227	186.909	182.421
- grondkosten	13.569	12.916	13.729	22.601	22.304
- bouwkosten	111.294	112.323	128.092	156.235	147.171
- overige kosten	13.784	12.626	20.406	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	0	77	0	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	0	188.818	0	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	0	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	0	151.487	146.235
- grondkosten	0	0	0	12.822	16.091
- bouwkosten	0	0	0	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	0	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	0	112	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	0	0	172.036	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	0	0	-6.580	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	0	93	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	14	7	9	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	154.643	150.429	164.000	150.667	141.836
Verkoopkosten	286	2.000	3.222	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	0	0	0	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	3.059	709	626	20.956	132.226
Uitgaven	7.017	1.238	2.497	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	75	0	126	2.343	12.903
Kosten	16.560	0	16.111	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	58	343	26.902	83.660

3.4 Rentedekkingsgraad

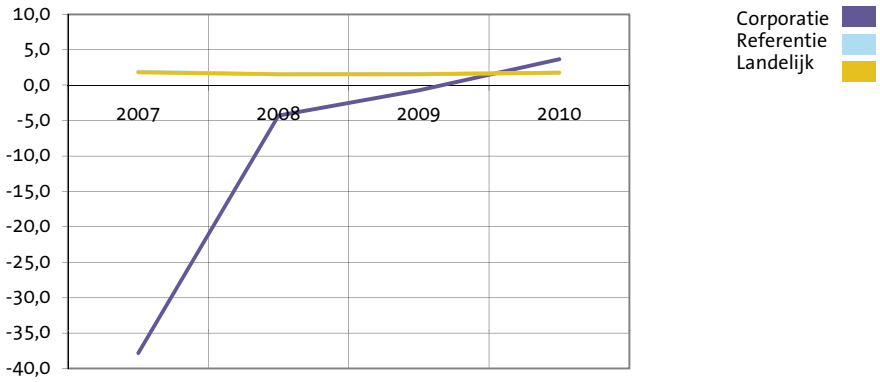
Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.257	682	40	949
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	-60	-158	-54	260
Rentedekkingsgraad	**-37,8**	**-4,3**	**-0,7**	**3,6**
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,6**	**1,6**	**1,8**
Landelijk				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**1,5**	**1,5**	**1,8**

* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur			■		
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie			■		
Netto verkoopresultaat koopwoningen	■				
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner				■	
Rentedekkingsgraad					■

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



BrabantWonen

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

(per VHE x € 1)

	Corporatie 2008	2009	2010	Landelijk 2008	2009	2010
Opgave corporatie	**31.862**	**39.333**	**33.537**	**42.387**	**44.368**	**47.586**
Stap 1 aanpassen discontering	981	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	0	-2.009	-1.807	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	-941	-3.372	-1.708	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-375	-368	53	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	0	-2.574	-1.849	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	-6.139	-590	-685	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**25.387**	**30.421**	**27.540**	**35.631**	**37.886**	**40.171**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	176.531	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongelegenheden	56.754	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	178.115	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongelegenheden	56.425	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	174.481	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongelegenheden	56.904	72.680	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,8	3,0	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,7	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	3,0	3,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE	■				
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*	■				
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden					■

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	5,7	7,8	7,5
2009	6,4	8,0	7,7
2010	5,6	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	18,0	24,1	23,0
2009	24,2	24,4	23,2
2010	24,5	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,5	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,7	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	0	901	843
Aantal m^2 met bouwbestemming		0	0	3.649.623	12.633.324
Aantal m^2 zonder bouwbestemming		0	0	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-66	-98

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

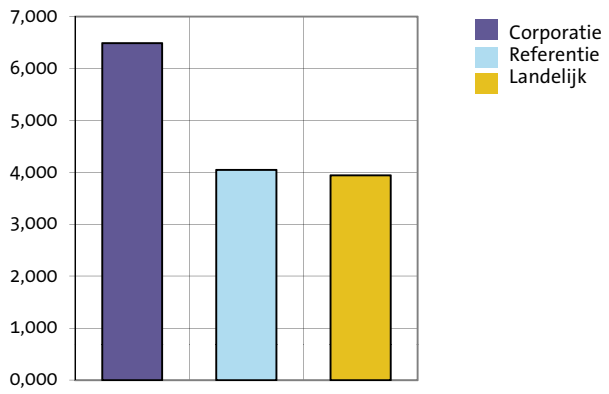
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	70	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	54.529	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	112	5.857	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



BrabantWonen

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	10.025	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	318	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	404	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,62	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Schuldverdienratio	0,6	1,5	74,8	14,6
Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten				■	
Schuldverdienratio	■				

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2009**	**2010**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.421	27.540
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	6.429	9.432
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	4,7	2,9
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,2	0,4
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,0	0,1
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

BrabantWonen

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	82,0	73,0	63,2
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	22.502	15.320	13.046

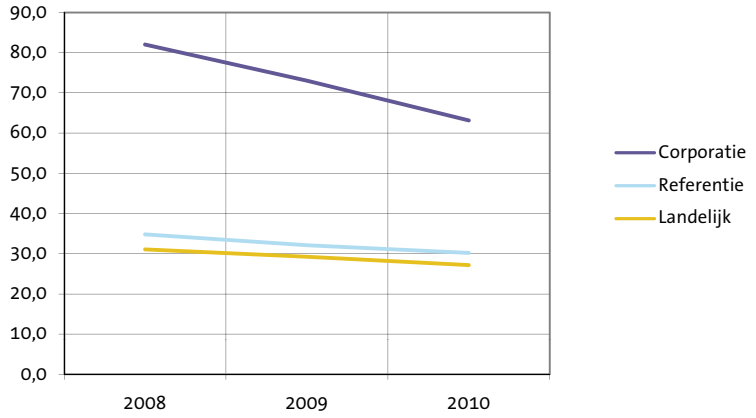
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	31.982	16.426	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010					
Volkshuisvestelijk vermogen 2015					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

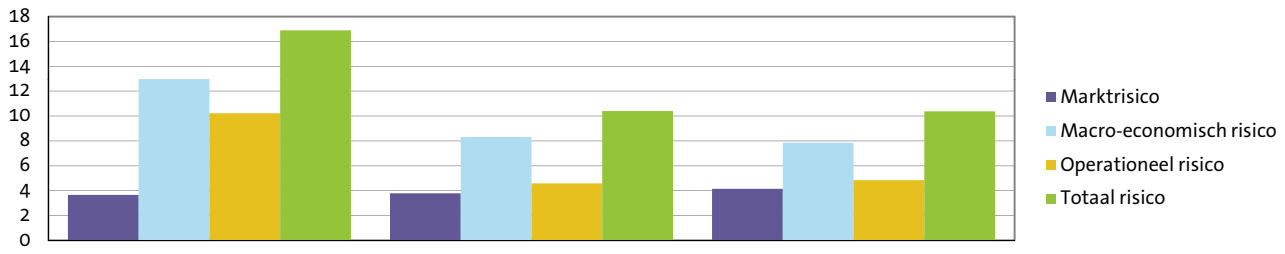


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	3,7	1.301	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	12,9	4.611	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	10,2	3.646	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	16,9	6.020	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,2	414	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	18,1	6.434	12,4	6.284	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2010)

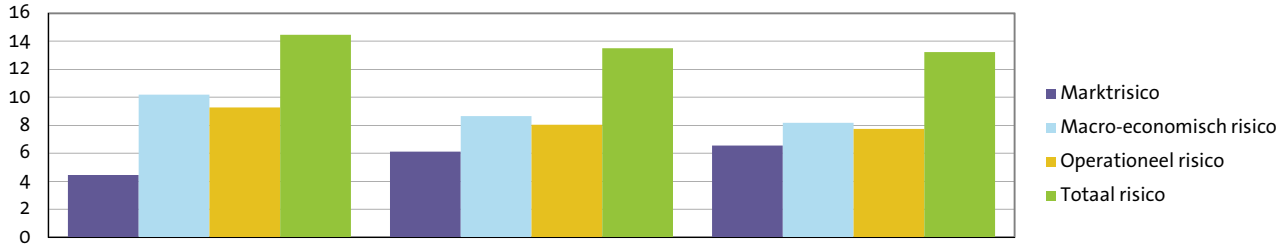


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,4	2.158	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	10,2	4.963	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	9,3	4.511	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	14,5	7.046	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2015)



BrabantWonen

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

BrabantWonen

BrabantWonen

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2011
is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- Analyse
- Toelichting

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING